



Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Stadtrat Rapperswil-Jona
Postfach 2160
St.Gallerstrasse 40
8645 Jona

9. März 2011

Gemeinde Rapperswil-Jona: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Zonenplan**
 - Teilzonenplan "Fussballplätze Blaubrunnen"
 - Abgrenzung des Waldreals im Bereich der Bauzonen (Detailpläne zum Zonenplan 2009)
 - Baureglement
- **Planungsbericht**
- **Bericht über die Vorprüfung**

Aufgrund der Genehmigungsprüfung resp. aufgrund von Rekursen ergeben sich die folgenden Bemerkungen:

Zonenplan

Naturgefahren

Die Naturgefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte werden nach der Genehmigung des Zonenplans im Gemeinde-GIS aufgeschaltet, sodass sie für alle Einwohner zugänglich sind.

Das Massnahmenkonzept bezüglich Naturgefahren muss innerhalb einem Jahr nach Inkrafttreten des Zonenplans/des Baureglements vorliegen. Sollte vorher ein Teilzonenplan erlassen werden, muss das umfassende Konzept bereits zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

Lärm/NIS

Gubel/Kempraten

Da die für eine Einzonung massgeblichen Planungswerte gemäss der LSV für die bestehenden Bauten nicht eingehalten werden können, ist eine Einzonung nur möglich, wenn die notwendigen Massnahmen rechtlich sichergestellt sind (z.B. Sondererlass). Dabei ist auch der SBB-Linie (NISV) Beachtung zu schenken. Diese Einzonung ist daher heute nicht genehmigungsfähig.



Bahnhof Rapperswil

Aufgrund der Lärmmessung bei den massgebenden lärmempfindlichen Räumen stellte sich heraus, dass der Lärmwert von 60 dB am Tag um 7 dB überschritten ist. Diese Einzonung kann daher nicht genehmigt werden.

Grundwasser

Blaubrunnen

Die Einzonung für den Betrieb Bächli (IE FR) im Gebiet Blaubrunnen kann in Anbetracht der bestehenden Nutzung (Stampf, Badi, Sportanlagen usw.) mit der Auflage genehmigt werden, dass beim ersten Baugesuch der Überbauungsplan vorliegen muss, welcher u.a. die PP-Bewirtschaftung, die Nutzungen usw. regelt. Gleichzeitig mit dem Sondererlass ist die Sanierung der Zufahrtsstrasse sicherzustellen.

Fruchtfolgeflächen FFF

Buech

Direkt anschliessend an die bestehende Bauzone wird die massgeschneiderte, bedarfsnotwendig abgegrenzte Fläche jeweils dann genehmigt, wenn ein bewilligungsfähiges Projekt vorliegt.

Giegenegg

Die Genehmigung der Zonierung (IE R und SA/E) im Gebiet Giegenegg wird zurückgestellt, bis der im Planungsbericht erwähnte Überbauungsplan, welcher die konkrete Nutzung festlegt, vorliegt. Da sich die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitverlauf ändern können (Eigentümer, Nutzungsabsicht usw.) wird die Dauer der Rückstellung auf maximal drei Jahre festgelegt (Planbeständigkeit). Nach erfolglosem Ablauf der Rückstellung wird das Zonierungsbegehren als gegenstandslos betrachtet. Die gesamte Fläche wird der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Die Befristung verlängert sich um die Dauer eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens gegen einen genehmigungsfähigen Sondererlass.

Wagen

Die Genehmigung der Zonierung (WG3 und GI B) im Gebiet Wagnerfeld wird solange zurückgestellt, bis der im Planungsbericht erwähnte Überbauungsplan, welcher die konkrete Nutzung festlegt, vorliegt. Da sich die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitverlauf ändern können (Eigentümer, Nutzungsabsicht usw.) wird die Dauer der Rückstellung auf maximal drei Jahre festgelegt (Planbeständigkeit). Nach erfolglosem Ablauf der Rückstellung wird das Zonierungsbegehren als gegenstandslos betrachtet. Die gesamte Fläche bleibt dem üG zugeteilt.

Die Befristung verlängert sich um die Dauer eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens gegen einen genehmigungsfähigen Sondererlass.

Blaubrunnen

Im Rahmen eines Rekursverfahrens hat der Stadtrat auf die Einzonung der Fläche für drei Fussballplätze verzichtet (Vergleich vom 28.01./15.02.2011). Mit Schreiben vom 24.02.11 beantragt er die Genehmigung der reduzierten Fläche für zwei Fussballplätze gemäss Teilzonenplan "Fussballplätze Blaubrunnen" vom 18.01.2011. Auf die Durchführung des öffentlichen Verfahrens wurde aufgrund des Einverständnisses aller Beteiligten verzichtet.



Grundstück Nr. 870R

Gemäss Schreiben vom 19. November 2010 und vom 19. Januar 2011 zieht der Stadtrat den Antrag auf Umzonung des Grundstücks Nr. 870R in die öBA zurück. Bis zum Einreichen eines entsprechenden Teilzonenplans (ordentliches Verfahren) gilt daher die altrechtliche Zonierung (WG3).

Überbauung / Erschliessung im Gebiet Langrüti - Feldli - Erlen

Beim Gebiet Längrüti - Feldli - Erlen handelt es sich um eine der letzten, grösseren und zusammenhängenden Flächen, welches die Schaffung eines neuen Stadtquartiers mit einem grösseren Wohnanteil ermöglicht. Damit das gesamte Gebiet der zugeordneten Nutzung entsprechend ohne Erschliessungsprobleme/-engpässe überbaut werden kann, ist ein umfassendes Erschliessungs- und Überbauungskonzept vor der ersten Überbauung erforderlich.

Baureglement

Zu Art. 8 Fussnote 3 ergibt sich - aufgrund der bisherigen Praxis, der Wohnhygiene, der Besonnung usw. - folgende Konkretisierung:

Der verkleinerte Grenzabstand gilt lediglich für die dauernd gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (EG). Aus Gründen der Wohnhygiene, der Besonnung usw. gilt für Wohnnutzungen - unabhängig der Nutzung im EG - der reglementarische Grenzabstand.

Gemäss der Referendumsaufgabe sind in Art. 19 Abs. 4 die folgenden Beträge aufgelistet:

Fr. 300.-- in den ein- und zweigeschossigen Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen

Fr. 40.-- in den übrigen Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen

Fr. 50.-- in den Kernzonen

Bei den letzten beiden Frankenangaben handelt es sich um einen offensichtlich redaktionellen Fehler, in allen früheren Fassungen sind die Beträge korrekt mit Fr. 400.-- und Fr. 500.-- enthalten. Die Bestimmung wird mit den entsprechenden Korrekturen genehmigt.

Im Übrigen ergibt die Prüfung, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen und teilweise mit Vorbehalten genehmigt (vgl. Ziffern 4 - 7).
2. Der Teilzonenplan "Fussballplätze Blaubrunnen" wird genehmigt.
3. Die Bauzone beim Bahnhof Rapperswil, diejenige im Gebiet Gubel/Kempraten sowie die Zuordnung der Parzelle Nr. 870R zur öBA werden nicht genehmigt.
4. Im Gebiet Blaubrunnen wird die Intensiverholungszone IE FR mit der Auflage genehmigt, dass beim ersten Baugesuch der Überbauungsplan vorliegen muss, welcher u.a.



die PP-Bewirtschaftung, die Nutzungen usw. regelt. Gleichzeitig mit dem Sondererlass ist die Sanierung der Zufahrtsstrasse sicherzustellen.

5. Zurückgestellt bis zum Vorliegen des notwendigen Überbauungsplans wird die Genehmigung der Zonierungen im Gebiet Giegenegg und Wagnerfeld. Da sich die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitverlauf ändern können (Eigentümer, Nutzungsabsicht usw.) wird die Dauer der Rückstellung auf maximal drei Jahre festgelegt (Planbeständigkeit). Nach erfolglosem Ablauf der Rückstellung wird das Zonierungsbegehren als gegenstandslos betrachtet. Im Gebiet Giegenegg wird die gesamte Fläche der Landwirtschaftszone zugeteilt. Im Wagnerfeld bleibt die Fläche dem üG zugeteilt. Die Befristung verlängert sich um die Dauer eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens gegen einen genehmigungsfähigen Sondererlass.
6. Im Gebiet Buech wird, direkt anschliessend an die bestehende Bauzone, die massgeschneiderte, bedarfsnotwendig abgegrenzte Fläche jeweils dann genehmigt, wenn ein bewilligungsfähiges Projekt vorliegt.
7. Das Baureglement wird mit den notwendigen Ergänzungen/Korrekturen betreffend Art. 8 Fussnote 3 und Art. 19 Abs. 4 genehmigt.
Art. 8 Fussnote 3 wird wie folgt präzisiert: "Für Wohnnutzungen gilt - unabhängig der Nutzung im EG - der reglementarische Grenzabstand."
8. Das Massnahmenkonzept Naturgefahren muss innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Verfügung vorliegen.
9. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 8'000.--.

Die Zonenplanänderungen sind gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation

U. Strauss

**Beilagen**

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation